

10-063731

(43)Date of publication of application : 06.03.1998

G09B 29/00

(72)Inventor : MOTOMIYA YUKIE
KUBOTA HIROSHIGE
KITAGAWA HISAKI
YAMADERA HITOSHI

Copyright (C): 1998,2003 Japan Patent Office

2003/08/21

(19)日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11)特許出願公開番号

特開平10-63731

(43)公開日 平成10年(1998)3月6日

(51)Int.Cl.⁶

識別記号

庁内整理番号

F I

技術表示箇所

G 0 6 F 17/60

G 0 6 F 15/21

J

17/30

G 0 9 B 29/00

F

G 0 9 B 29/00

G 0 6 F 15/40

3 7 0 C

審査請求 未請求 請求項の数11 O L (全 18 頁)

(21)出願番号

特願平8-221325

(22)出願日

平成8年(1996)8月22日

(71)出願人 000005108

株式会社日立製作所

東京都千代田区神田駿河台四丁目6番地

(72)発明者

本宮 志江

東京都国分寺市東恋ヶ窪一丁目280番地

株式会社日立製作所デザイン研究所内

(72)発明者

久保田 太栄

東京都国分寺市東恋ヶ窪一丁目280番地

株式会社日立製作所デザイン研究所内

(72)発明者

北川 央樹

東京都国分寺市東恋ヶ窪一丁目280番地

株式会社日立製作所デザイン研究所内

(74)代理人

弁理士 武 順次郎

最終頁に続く

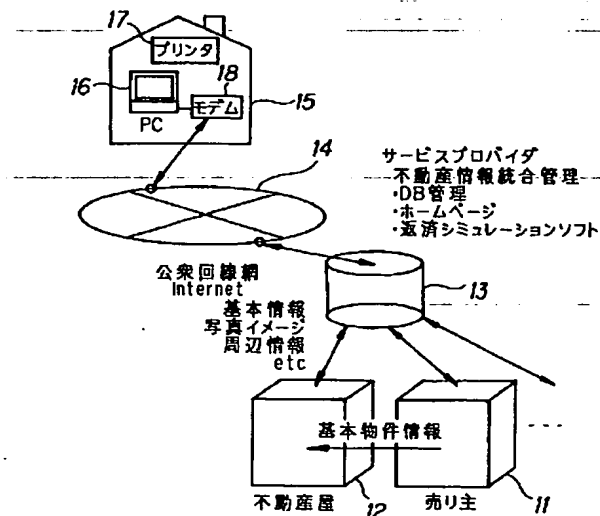
(54)【発明の名称】 住宅情報提示システム

(57)【要約】 (修正有)

【課題】 豊富な周辺情報と詳細情報とを持った住宅情報データベースをリアルタイムでアクセス可能とし、自宅に居ながら効率的に希望に合う住宅を探す。

【解決手段】 電子化された住宅情報のデータベースを検索することにより住宅情報を得る住宅情報提示システムである。広域マップの表示画面上に前記データベース内に登録されている物件が存在する複数のエリアを表示し、間取り、価格、エリアの検索条件を入力することにより、前記検索条件として入力されたエリアの詳細マップが表示される。このマップ上に、入力された間取り、価格の条件に合う物件の存在位置が表示され、その1つを選択することにより、その物件の設備状況、各部屋の状況、各部屋からの眺望、周辺施設の状況等の物件の詳細情報が表示される。

【図1】



【特許請求の範囲】

【請求項1】 電子化された住宅情報のデータベースを検索することにより住宅情報を得る住宅情報提示システムにおいて、広域マップの表示画面上に前記データベース内に登録されている物件が存在する複数のエリアを表示し、間取り、価格、エリアの検索条件を入力することにより、前記検索条件として入力されたエリアの詳細マップを表示すると共に、入力された間取り、価格の条件に合う物件の存在位置を表示することを特徴とする住宅情報提示システム。

【請求項2】 前記間取り、価格、エリアの検索条件は、前記詳細マップと共に表示画面上に表示され、これらを順次選択指示することにより入力されることを特徴とする請求項1記載の住宅情報提示システム。

【請求項3】 前記間取り、価格、エリアの検索条件は、これらの条件がAND、ORにより結合して入力されることを特徴とする請求項1または2記載の住宅情報提示システム。

【請求項4】 前記データベースの検索条件として入力されるエリア情報が、鉄道の路線であることを特徴とする請求項1、2または3記載の住宅情報提示システム。

【請求項5】 前記詳細マップ上に物件位置により表示される物件の内容が、順次、あるいは、その物件位置を指示することにより、物件の概要情報として表示されることを特徴とする請求項1ないし4のうち1記載の住宅情報提示システム。

【請求項6】 前記物件の概要情報は、建物の外観を示す画像あるいはイメージによる情報と、占有面積、最寄り駅、最寄り駅からの距離、立地状況を示す情報とからなることを特徴とする請求項5記載の住宅情報提示システム。

【請求項7】 前記物件の概要情報を示す表示画面内に、詳細情報を得るための検索条件が表示され、この詳細情報を得るための検索条件の1つを選択することにより、各部屋の状態、窓からの眺望、物件の各種設備の状況、物件の周辺に存在する各種の施設に関する情報が、文字情報、画像あるいはイメージにより表示されることを特徴とする請求項5または6記載の住宅情報提示システム。

【請求項8】 前記物件の概要情報を示す表示画面内に、支払シミュレーションを行うことを選択するボタンが表示され、このボタンを選択することにより、金融データ、個人資産データに基づいた返済のシミュレーション画像を表示し、この画像内で借入れ資金に対する返済の計画を作成することを可能としたことを特徴とする請求項5、6または7記載の住宅情報提示システム。

【請求項9】 前記データベースの検索により得られた住宅情報は、個人の履歴情報として保存可能であることを特徴とする請求項1ないし8のうち1記載の住宅情報提示システム。

【請求項10】 電子化された住宅情報のデータベースを検索することにより住宅情報を得る住宅情報提示システムにおいて、インテグレート手段を備え、前記データベースには、少なくとも、個別物件データ、周辺施設データ、マップデータが、イメージデータ、図形データ、テキストデータ、物理データにより更新可能に格納され、前記インテグレート手段は、これらのデータを切り出し、合成することにより、検索結果の画像を生成して表示することを特徴とする住宅情報提示システム。

【請求項11】 返済計算手段をさらに備え、該返済計算手段は、プライベートデータとしての個人資産及び収入と、金融データとに基づいて返済計画のシミュレーションを行うことを特徴とする請求項10記載の住宅情報提示システム。

【発明の詳細な説明】

【0-0-0-1】

【発明の属する技術分野】本発明は、住宅情報提示システムに係り、特に、住宅購入を目的として周辺環境等も含めた最新の住宅情報を自宅に居ながら知ることができるようにした住宅情報提示システムに関する。

【0002】

【従来の技術】従来、住宅情報は、住宅情報誌、不動産業者、チラシ等から得るのが一般的であった。また、最近では、専用の端末装置から条件を入力して電子化された住宅情報のデータベースを検索することにより住宅情報を得るシステムも開発されている。

【0003】

【発明が解決しようとする課題】前述の住宅情報誌から住宅情報を得る方法は、情報誌毎に編集の仕方が異なり検索を行うことが困難であり、物件の詳細な情報、周辺環境等の情報が貧困であるため、十分な情報を得ることができないという問題点を有している。また、不動産業者から住宅情報を得る方法は、明確な条件がないと気軽には相談しにくく、場合によっては、他の不動産業者をまわりにくくなる等の問題点を有している。

【0004】さらに、専用の端末装置から条件を入力して電子化された住宅情報のデータベースを検索することにより住宅情報を得る従来技術によるシステムは、条件の入力がQ&A方式でまわりくどく、結果が1件ずつ出力されるため、目的の物件の絞り方の自由度が低く、検索が完全に行われたか否かに不安が残り、出力される物件情報も不十分であるという問題点を有している。

【0005】本発明の目的は、前記データベースを検索することにより住宅情報を得る従来技術の問題点を解決し、ネットワークを介して、豊富な周辺情報と詳細情報とを持った住宅情報データベースをリアルタイムでアクセス可能とし、自宅に居ながら効率的に住宅を探すことのできる、候補の絞り易い住宅情報提示システムを提供することにある。

【0006】

【課題を解決するための手段】本発明によれば前記目的は、電子化された住宅情報のデータベースを検索することにより住宅情報を得る住宅情報提示システムにおいて、広域マップの表示画面上に前記データベース内に登録されている物件が存在する複数のエリアを表示し、間取り、価格、エリアの検索条件を入力することにより、前記検索条件として入力されたエリアの詳細マップを表示すると共に、入力された間取り、価格の条件に合う物件の存在位置を表示するようにすることにより達成される。

【0007】また、前記目的は、前記間取り、価格、エリアの検索条件が、前記詳細マップと共に表示画面上に表示され、これらを順次選択指示することにより検索条件の入力を行うようにすることにより、また、前記間取り、価格、エリアの検索条件を、AND、ORにより結合して入力するようにすることにより達成される。

【0008】さらに、前記データベースの検索条件として入力されるエリア情報を、鉄道の路線とすることにより達成される。

【0009】また、前記目的は、前記詳細マップ上に物件位置により表示される物件の内容を、順次、あるいは、その物件位置を指示することにより、物件である建物の外観を示す画像あるいはイメージによる情報と、占有面積、最寄り駅、最寄り駅からの距離、立地状況を示す情報とからなる概要情報として表示するようにすることにより達成される。

【0010】また、前記目的は、前記物件の概要情報を示す表示画面内に、詳細情報を得るための検索条件と、支払シミュレーションを行うことを選択するボタンとを表示し、これらを選択することにより、各部屋の状態、窓からの眺望、物件の各種設備の状況、物件の周辺に存在する各種の施設に関する情報を、文字情報、画像あるいはイメージにより表示し、また、金融データ、個人資産データに基づいた返済のシミュレーション画像を表示して、借入れ資金に対する返済の計画を作成可能とすることにより達成される。

【0011】また、前記目的は、電子化された住宅情報のデータベースを検索することにより住宅情報を得る住宅情報提示システムにおいて、インテグレート手段を備え、前記データベースに、少なくとも、個別物件データ、周辺施設データ、マップデータが、イメージデータ、図形データ、テキストデータ、物理データにより更新可能に格納され、前記インテグレート手段が、これらのデータを切り出し、合成することにより、検索結果の画像を生成して表示することにより達成される。

【0012】

【発明の実施の形態】以下、本発明による住宅情報提示システムの実施形態を図面により詳細に説明する。

【0013】図1は本発明の一実施形態による住宅情報

提示システムの全体構成を示すブロック図、図2は表示用の入力デバイスとして使用可能な各種機器の例を説明する図、図3はデータ構成とデータの流れを説明する図、図4はデータシステムの構成を示す図、図5は個別物件の地図上での分布の表示方法と、表示画像の作成に必要なデータとを説明する図、図6は物件情報等の結果データの表示方法と、それらの表示画像の作成に必要なデータとを説明する図である。図1、図2において、11は売主、12は不動産業者、13はサービスプロバイダ、14は公衆回線網、15は顧客住宅、16はパソコン、17はプリンタ、18はモデム、19はマウス、20はモデム付きゲーム機、21はパッド、22はTV、23はリモコン、24は双方向CATVセット・トップ・ボックス(CATV STB)である。

【0014】本発明の一実施形態による住宅情報提示システムは、図1に示すように、モデム18、プリンタ17を有する顧客住宅15内のパソコン16と、住宅情報を提供するサービスプロバイダ13とが公衆回線網14により構成される。そして、サービスプロバイダ13には、住宅の売主11、不動産業者12から提供される基本物件情報、写真イメージ情報、周辺情報等を含む統合データベース、不動産情報統合管理システムが備えられる。

【0015】住宅情報を知りたい顧客は、自宅内のパソコン16を使用して、サービスプロバイダ13に備えられる統合データベースに公衆回線14を介してアクセスし、希望する必要な条件等を入力して検索することにより、希望する住宅情報を得ることができる。サービスプロバイダ13は、インターネット等にホームページを開いて、そこに統合データベースを持ってもよい。

【0016】前述では、パソコンを使用してサービスプロバイダが持つ統合データベースを検索としたが、検索のための使用機器としては、図2(a)～図2(c)に示すように、マウス19、図示しないキーボード等を入力装置として備えるモデム内臓のパソコン16、操作手段としてパッド21が接続されたモデム付きゲーム機20とこれに接続されたTV22、リモコン23により操作されるパソコン機能、モデム内臓のTV22等であってよい。また、図2(d)に示すように、リモコン23により操作される双方向CATV STB24を有するTV22であってよい。この場合、図示しないが、公衆回線網に代わってCATV網にTV22が接続され、サービスプロバイダとしての機能をCATV放送局に持たせるようにすればよい。

【0017】前述において、使用機器にマウス19が備えられていれば、表示画面上に表示される選択ボタンの全ての選択は、マウス19によりクリックすることにより行うことができる。また、ゲーム機のパッド、リモコンを使用する場合、パッド、リモコンのアップダウンキー、決定キー、入力切替キーを、それぞれ、各パートの

中の移動、決定、パート間の移動のために使用することにより表示画面上に表示される選択ボタンの全ての選択、操作を行うことができる。

【0018】次に、図3を参照して図1で簡単に説明したデータ構成とその流れの詳細を説明する。

【0019】サービスプロバイダに住宅の売主、不動産業者から提供する情報として、個別物件情報がある。この個別物件情報は、売りに出す住宅の個々の物件に関する情報であり、間取り、広さ、築年数、入居可能時期、価格、場所、契約条件情報、建屋全体及び内部各部屋の

写真、窓からの眺望、周辺の騒音、建物のメーカー、売主、仲介者等に関する情報を含んで構成されている。

【0020】また、役所、情報誌、金融業界、協会等からサービスプロバイダに提供される情報として、施設情報、地図情報、金融情報等がある。施設データは、個別物件のある場所の周辺にある各種の施設に関する情報であり、各施設毎に、施設名、所在地、連絡先電話番号、営業（開設）時間、サービスの概要等のデータと、写真イメージ等の情報とから構成される。地図（マップ）データは、広い範囲にわたって分布する個別物件の分布状

況を見るための広域マップと、各個別物件の周辺施設、道路状況等の詳細な情報を見るための詳細なエリアマップとを備えて構成される。金融情報は、各金融機関の貸付け利率、返済期間等の融資サービスの条件により構成される。

【0021】サービスプロバイダは、前述のように提供される各種の情報をデータとして統合した統合データベースを作成して、常に、これらのデータを最新のものに更新しながら管理している。そして、住宅情報を知りたいという顧客の要求に合う物件を探すための検索ソフト、顧客の要望に合う物件が見つかったときに、金融情報とプライベートデータとに基づいて購入の可能性をチェックすると共に、返済のシミュレーションを行う返済計算ソフト、得られた各種の情報であるイメージ・図形データ、テキストデータ、物理データ等の異なった形式で記述されているデータを切り出し、合成する等の編集を行って1つの画像情報として顧客に提供するためのインテグレートソフトを用意している。

【0022】顧客であるユーザは、自己のプライベートデータとして、家族構成、家族の勤務地、通学先、年収、個人資産等の住宅購入の際に考慮すべき情報と物件を絞り込むときの優先順位の情報等を用意している。

【0023】次に、図4～図6を参照して、前述した各種のデータとソフトとによる本発明の一実施形態のデータシステムの構成及び表示画面の作成方法について説明する。

【0024】図4に示すように、インテグレートソフトは、検索ソフトにより検索された個別物件データ、周辺施設データ、マップデータ、プライベートデータを使用して、各物件の広域マップ上の分布及びエリア指定によ

るエリア内の分布の状況を示す画像を作成すると共に、これらの分布画像内に表示された物件の場所により指定された物件情報の画像を合成する。また、返済計算ソフトは、プライベートデータと金融データとを使用して返済のシミュレーションを行い支払情報の画像を作成する。

【0025】分布データの作成は、地図上でダイナミックに地図データと物件データとを統計処理、グラフィック処理して統合することによりインテグレートソフトにより行われる。すなわち、図5に示すように、広域マップデータと該当物件の位置データとを統計処理、グラフィック処理することにより、広域分布の画像が作成され、また、詳細エリアマップデータと該当物件の位置データとをグラフィック処理することによりエリア指定の分布画像が作成される。

【0026】物件情報は、図6に示すように、イメージ・図形データ、テキストデータ、物理データのように異なった形式で記述されており、これらを必要に応じて組み合わせることにより個別物件に関する各種の情報を示す画像を形成することができる。イメージ・図形データにより記述されるものとして、外観、部屋、眺望、設備を示す写真等のデータがあり、テキストデータにより記述されるものとして、所在地、部屋の説明、設備の説明がある。また、物理データとして、立地条件データ、敷地・建築データ、近隣施設名データ、購入条件データがある。

【0027】前述した物件情報、図5により説明した詳細エリアマップデータ、データベース内の周辺施設データ、金融データ、自己の持つプライベートデータとは、図6に示すように、これらが適宜組み合わせられて、各物件の外観、間取り、設備情報、近隣情報、支払情報を示す画像に作成される。例えば、外観を示す画像は、外観を示すイメージ・図形データと、所在地を示すテキストデータと、立地条件データを示す物理データとを組み合わせることにより作成される。また、間取りを示す画像は、部屋、眺望を示すイメージ・図形データと、部屋の説明のテキストデータと、敷地・建築データとを組み合わせることにより作成される。

【0028】図7～図10は前述したように構成される本発明の一実施形態による住宅情報提示システムの操作手順とその途中での表示画面例とを説明するフローチャート、図11～図34は操作中に表示される表示画面例を示す図であり、以下、図7～図34を参照して操作手順と表示画面例とについて説明する。なお、フローチャート内に示す図11～図34の図番が、そのステップで表示されている表示画面例の図番を示している。

【0029】（1）住宅情報を知りたい顧客は、自宅内のパソコン16を使用して、サービスプロバイダ13に備えられる統合データベースに公衆回線14を介してアクセスし、あるいは、インターネット上に開かれている

サービスプロバイダ13のホームページの住宅情報提示のための統合データベースにアクセスする。これにより、例えば、「MY HOME NET」等のタイトルとスタートボタンとが表示されたタイトル画面が表示される(ステップ701)。

【0030】(2)表示されたスタートボタンをマウス等により指示することにより統合データベースの初期画面が表示される。この初期画面の上部には、履歴、メニュー、終了のボタンが表示され、このデータベースで扱うエリアを示すマップと、間取りを選択するための間取りの一覧が表示される(ステップ702)。

【0031】(3)ここで、顧客が過去に自分で検索した情報を見るため履歴のボタンを指示すれば、後述するように、自装置内のハードディスク、MO等に格納されている顧客が過去に検索した情報を見ることができる(ステップ703、704)。

【0032】(4)検索履歴を見ずに物件を検索する場合、まず、検索条件として、ステップ702の表示画面の中の間取りの1つ、図示例では、3LDKを選択して間取りを設定する(ステップ705~707)。

【0033】(5)メニューのボタンを指示すると、次に選択する検索条件である価格帯の一覧が表示されるので、その1つ、図示例では、4000万以下を選択して価格を設定する(ステップ708、709)。

【0034】(6)さらに、メニューのボタンを指示すると、次に、通学・通勤先から検索を行うか否かの問い合わせ画面が表示されるので、表示されるYES、NOのボタンを指示する(ステップ710~712)。

【0035】(7)ステップ712でNOのボタンが指示されると、表示されている広域マップ内の鉄道線路の名称一覧がエリア選択のために表示されるので、希望する路線の1つを選択する。路線が選択されると、その路線の色が変えられて表示され、また、その路線上の主な駅名一覧が表示されるので、利用希望駅の1つを選択設定する(ステップ713、714)。

【0036】(8)ステップ712でYESのボタンが指示されると、プライベートデータからの情報に基づいて顧客の家族の通学・通勤先のある鉄道線路の名称一覧が表示されるので、希望する路線の1つを選択する。路線が選択されると、その路線上の主な駅名一覧が表示されるので、利用希望駅の1つを選択設定する(ステップ715、716)。

【0037】(9)ステップ716で利用を希望する駅の1つを選択すると、条件として「通勤・通学先までの希望所要時間を入力して下さい。」のメッセージが表示されるので、希望する所要時間を入力し、同時に表示されているOKのボタンを指示する。これにより、エリアマップにその領域が表示され路線の色が変化して表示される(ステップ717、718)。

【0038】(10)検索条件の設定を終了すると、次

に、それらの条件の組み合わせをAND、ORにより指定する。この指定は、表示されている画面の中の条件選択とAND、ORのボタンを使用して、条件をAND、ORにより結合することにより行えばよい。この指定の終了後、決定(YES)ボタンを指示する(ステップ719、720)。

【0039】(11)ステップ720で決定のボタンが指示されると、前述で設定した組み合わせ条件に合致する全物件の分布状態と該当件数とが広域マップ上に表示される(ステップ721)。

【0040】(12)検索を行っている顧客は、物件の分布状態を見て、自分の希望する地域に物件があるか否かにより、検索条件を変更するか否かを、表示されるYES、NOのボタンを指示して決定する。YESのボタンを指示すれば、ステップ705に戻って以後の操作をやり直すことができる(ステップ722)。

【0041】(13)検索条件を変更することなく次に進むとして、ステップ722でNOのボタンを指示し、ステップ721で表示された広域マップ上に示される物件が存在するエリアを示すマーカーの1つを指示する。これにより、そのエリアの詳細マップと物件の分布状態とが表示される(ステップ723、724)。

【0042】(14)検索を行っている顧客は、この物件の分布状態を見て表示エリアを変更する希望がある否かを決定し、表示エリアを変更する場合、画面内に表示されているCANCELボタンを指示する。これにより、広域マップ上からエリアを指定するステップ723からの操作をやり直すことができる(ステップ725、726)。

【0043】(15)ステップ725で、表示エリアを変更することなく物件の内容を見るとし、また、エリア内に存在する物件を指定することなく順番に見たい場合、顧客は、画面に表示されている決定のボタンを指示し、エリア内の特定の物件を見たい場合、画面内の物件の存在を示すマーカーの1つを指示する(ステップ727~729)。

【0044】(16)エリア内に存在する物件を指定することなく順番に見ることが指定された場合、システムで予め決められている最初の物件の外観、占有面積、最寄り駅からの所要時間、立地等の概要が表示される。他の物件を見たい場合、画面内に表示される左右方向を示す矢印で示されるシフトボタンを指示することにより、次の物件または前の物件の概要が順次表示される(ステップ730~732)。

【0045】(17)エリア内に存在する物件を指定して見ることが指定されその物件を示すマーカーが指示された場合、その物件の外観、占有面積、最寄り駅からの所要時間、立地等の概要が表示される。他の物件を見たい場合、画面内に表示されるMAPのボタンを指示することにより、物件の分布状態を示すエリアマップが表示さ

れるので、再度、物件を示すマーカーを指示することにより、順次指定した物件の外観、占有面積、最寄り駅からの所要時間、立地等の概要が表示される（ステップ733～736）。

【0046】(18) 前述の物件の概要を見ている操作の途中のステップ731、734で、次の物件ではなく、表示されている物件に関する詳細な情報を見たい場合、画面内に表示されている他の情報を示すボタンを指示する（ステップ737）。

【0047】(19) ステップ737で他の情報として「間取り」のボタンを選択すると、全体の間取り図と、代表的な部屋の1の状態を示すイメージとが表示され、間取り図の中に、イメージの表示がどの部屋であるか、どのような方向から見たものかを示す矢印等が表示される。他の部屋の様子を見たい場合、画面内に表示されるシフトを示すボタンを指示することにより、次の部屋または前の部屋のイメージが順次表示される（ステップ738～740）。

【0048】(20) ステップ737で他の情報として「設備情報」のボタンを選択すると、建物の外観を示すイメージと、建物の代表的な設備として例えばエントランス部のイメージとが表示され、特徴点等が文字により表示される。他の設備を見たい場合、画面内に表示されるシフトを示すボタンを指示することにより、他の設備または前に戻った設備のイメージが順次表示される（ステップ741～743）。

【0049】(21) ステップ737で他の情報として「近隣情報」のボタンを選択すると、周辺の公園、学校、施設等の配置を示したエリアマップと、施設の外観を示すイメージとが表示され、施設名等が文字により表示される。他の施設を見たい場合、画面内に表示されるシフトを示すボタンを指示することにより、他の施設について配置を示したエリアマップと、それらの施設の外観等の情報が順次表示される（ステップ744～746）。

【0050】(22) ステップ737で他の情報として「支払情報」のボタンを選択すると、支払シミュレーションのための画面が表示され、ここに借入れ資金額、返済期間等を入力することにより、月々の返済額、ボーナス月の返済額等が計算されて表示される。入力データとして、月々の返済額、ボーナス月の返済額、借入れ資金額を入力して返済期間を計算させることもでき、入力条件を変更して様々なシミュレーションを行わせることができる（ステップ747～749）。

【0051】(23) 前述した詳細な情報の1つを見ているとき、他の詳細情報を見たい場合、その情報のボタンを指示することにより他の詳細情報を見ることができ、また、詳細情報を見る必要がなくなった場合、画面内に表示される終了のボタンを指示する。これにより、画面例を示していないが、この物件を履歴に登録するか否かを問い合わせる画面が表示される。この画面上に表示さ

れる「チェック」のボタンを指示すれば、その前に見ていた物件の情報が履歴の1つとして登録される。また、同時に表示されている「他の物件」を見る、「他の条件」を見るのボタンを指示すれば、ステップ730または733、ステップ705により説明した操作に戻ることができ、そこからの操作を再度行うことができる。さらに、「終了」のボタンを指示すれば、本発明の一実施形態による操作、処理の全てが終了する（ステップ750～753）。

【0052】(24) ステップ703で、自分が過去に検索を行って履歴として残しておいた情報を見たい場合、表示画面上の「履歴」のボタンを指示する。これにより、自分が過去に検索を行って登録した住宅情報の一覧が表示される。このとき、過去に検索を行ったときの主要な条件を示す部分が網掛けとなって表示される（ステップ704、754）。

【0053】(25) ステップ754の表示画面の中にデータ更新のボタンが表示されており、登録されている物件の価格等の変動、売却されてしまっているか否か、他の人にカタログを送付しているか否か等の更新の状況が知りたい場合、このボタンを指示する。これにより、一覧表示されている物件の最新データに対するアクセスを自動的にを行い、これらの情報をデータベースから引き出して表示する（ステップ755～757）。

【0054】また、図示していないが、ステップ754の表示画面中の物件一覧の1つを指示すると、ステップ737以降の処理の場合と同様に、その物件の詳細情報を見ることができる。

【0055】前述した本発明の一実施形態は、広域マップ上の物件の分布表示を、物件の間取り別、販売価格別等により色を変える、アイコンの形状を変える等、表示方法を変えて表示させるようにすることができ、これにより、提示物件全体の様子を一望してつかむことができる。また、広域マップ上の物件の分布表示を、前述で説明した間取り、価格等の各条件が単独の場合、複数の条件のAND、ORをとった場合について選択することができるようにすることができる。これにより、各種条件の優先順位を付けるための支援が可能になり、候補物件を絞るための参考とすることができる。

【0056】また、エリアマップに表示される物件の分布からその物件の情報を得るため、物件の存在位置を示しているポイントが指示されたとき、そのポイントから物件の基本情報を吹き出し状に表示させるようにすることができ、これにより、ユーザは、詳細情報を見ることができ、これにより、ユーザは、詳細情報を見ることができ、これにより、ユーザは、詳細情報を見ることができ、なくある程度候補を絞ることができる。

【0057】また、物件の概要情報の表示を行っているとき、プライベートデータ内の勤務先、通学先データに基づいて、通勤、通学先からの交通手段、所要時間を計算して表示させることができる。

【0058】また、物件の詳細データを見た結果、気に

入った物件があった場合、その物件にチェックマークを付け、検索終了後、それらを一覧表示させるようにすることができ、これにより、後にそれらの物件の比較研究を行うことができる。

【0059】また、気に入った物件にカタログ送付希望、商談希望等のフラグを立てるようにすることができ、これにより、不動産業者からの連絡をうけ、詳細相談、現地視察等の次のステップ進むことができる。

【0060】また、カタログ送付希望、商談希望等がある場合、プロバイダー側では、そのユーザを顧客リストに登録し、ユーザの了解を得て、ユーザの所定の範囲のプライベートデータの inputs を促すようにすることができる。このようなユーザの情報は、不動産業者、売主にフィードバックされ、住宅の建築計画に反映させることができる。

【0061】前述した本発明の実施形態は、住宅情報のデータベースがサービスプロバイダに備えられ、ユーザが通信回線を介してサービスプロバイダに備えられるデータベースにアクセスするとして説明したが、住宅情報は、CDROM等の記録媒体により提供されてもよく、この場合、利用者は、より高速に住宅情報の検索を行うことができる。また、写真・イメージ等の情報のみをCDROM等の記録媒体により提供しておき、それ以外の情報を通信回線を介して取り込むようにしてもよい。

【0062】前述した本発明の一実施形態は、本発明が住宅情報提示システムであるとして説明したが、本発明は、住宅以外の販売物件に関する情報提示のためにも適用することができ、例えば、商店街の売出し情報、イベント情報等の提示に対しても適用することができる。

【0063】

【発明の効果】-以上説明したように本発明によれば、豊富な周辺情報と詳細情報とを持った住宅情報データベースをリアルタイムでアクセス可能とし、広域マップの表示画面上に前記データベース内に登録されている物件が存在する複数のエリアを表示し、間取り、価格、エリアの検索条件を入力することにより、前記検索条件として入力されたエリアの詳細マップを表示すると共に、入力された間取り、価格の条件に合う物件の存在位置を表示するようにしているので、自宅に居ながら効率的に希望に合う住宅を探すことができる。

【図面の簡単な説明】

【図1】本発明の一実施形態による住宅情報提示システムの全体構成を示すブロック図である。

【図2】表示用の入出力デバイスとして使用可能な各種機器の例を説明する図である。

【図3】データ構成とデータの流れを説明する図である。

【図4】データシステムの構成を示す図である。

【図5】個別物件の地図上での分布の表示方法と、表示画像の作成に必要なデータとを説明する図である。

【図6】物件情報等の結果データの表示方法と、それらの表示画像の作成に必要なデータとを説明する図である。

【図7】本発明の一実施形態による住宅情報提示システムの操作手順と画面例とを説明するフローチャートである。

【図8】本発明の一実施形態による住宅情報提示システムの操作手順と画面例とを説明するフローチャートである。

10 【図9】本発明の一実施形態による住宅情報提示システムの操作手順と画面例とを説明するフローチャートである。

【図10】本発明の一実施形態による住宅情報提示システムの操作手順と画面例とを説明するフローチャートである。

【図11】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図12】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

20 【図13】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図14】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図15】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図16】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図17】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

30 【図18】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図19】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図20】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図21】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図22】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

40 【図23】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図24】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図25】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図26】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図27】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

50 【図28】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

る。

【図29】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図30】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図31】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図32】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図33】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【図34】操作中に表示される表示画面例を示す図である。

【符号の説明】

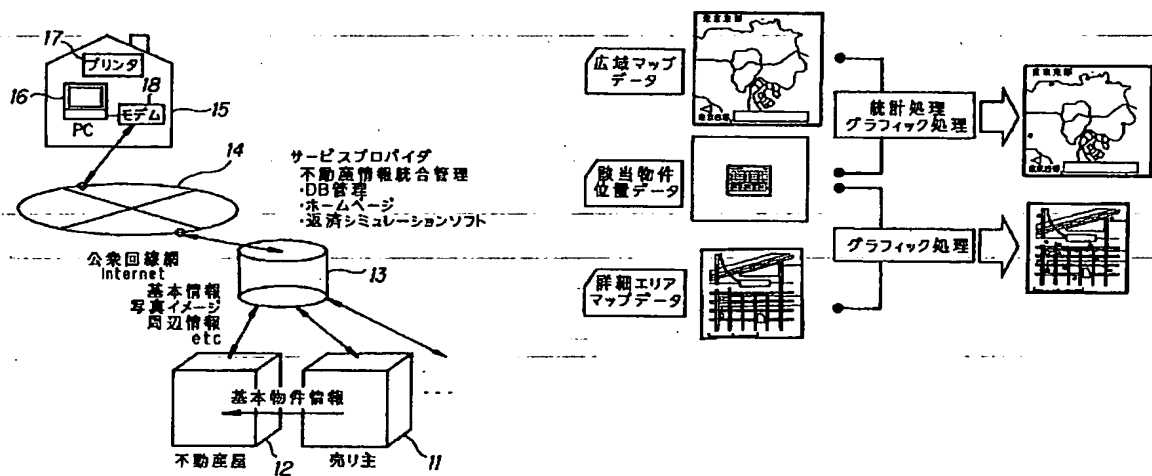
- | | |
|----|-------------|
| 11 | 売主 |
| 12 | 不動産業者 |
| 13 | サービスプロバイダ |
| 14 | 公衆回線網 |
| 15 | 顧客住宅 |
| 16 | パソコン |
| 17 | プリンタ |
| 18 | モデム |
| 19 | マウス |
| 20 | モデム付きゲーム機 |
| 21 | パッド |
| 22 | TV |
| 23 | リモコン |
| 24 | 双方向CATV STB |

【図1】

【図5】

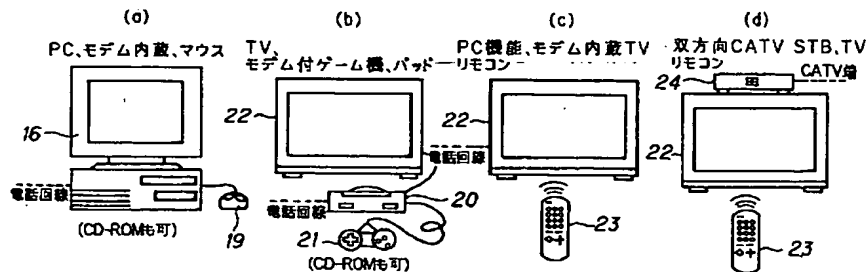
【図1】

【図5】

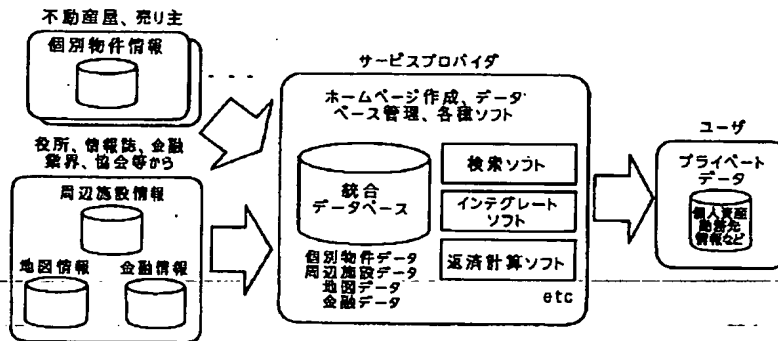


【図2】

【図2】

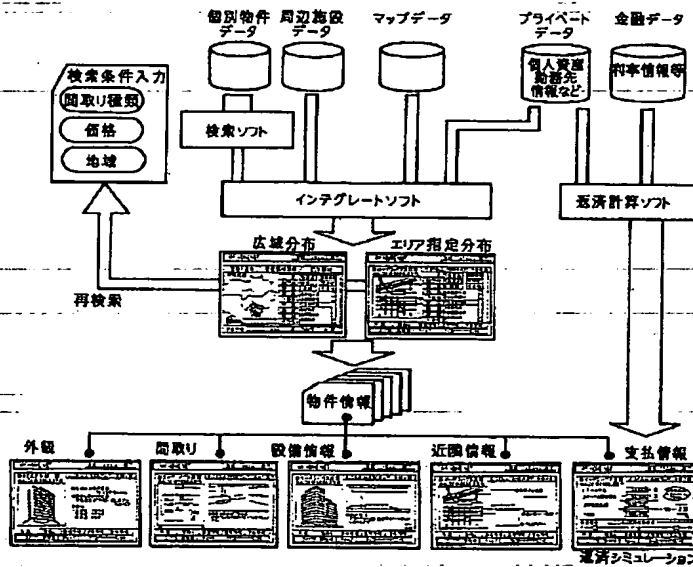


【図3】



【図3】

【図4】



【図4】

【図12】

【図12】

MY HOME NET 戻る メニュー 終了

間取り選択 販売価格選択 エリア選択

東京東部

間取り

4LDK

3LDK

2LDK

1LDK以下

東京西部

対象件数 AND OR CANCEL 決定

【図14】

【図14】

MY HOME NET 戻る メニュー 終了

間取り選択 販売価格選択 エリア選択

東京東部

J R

地下鉄

東 急

京 急

小田急

京 王

西 武

東 武

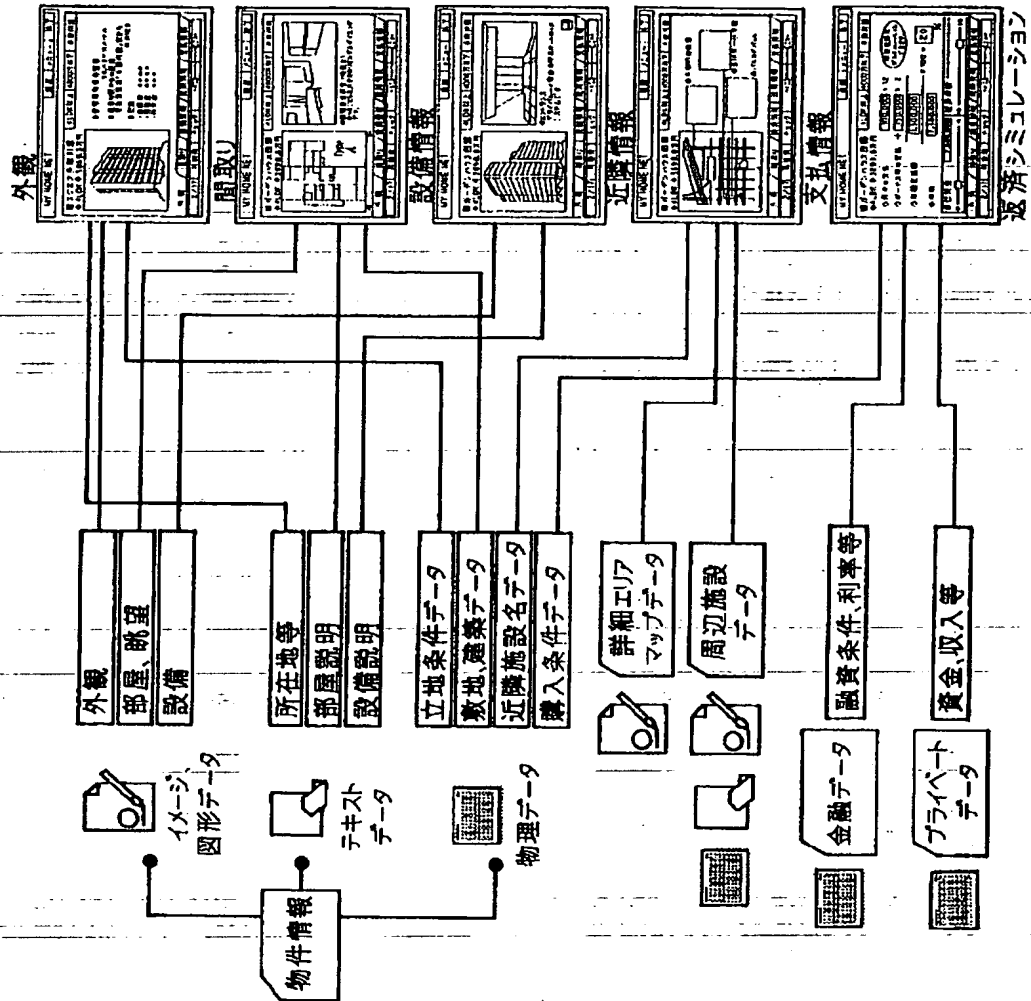
その他

東京西部

対象件数 AND OR CANCEL 決定

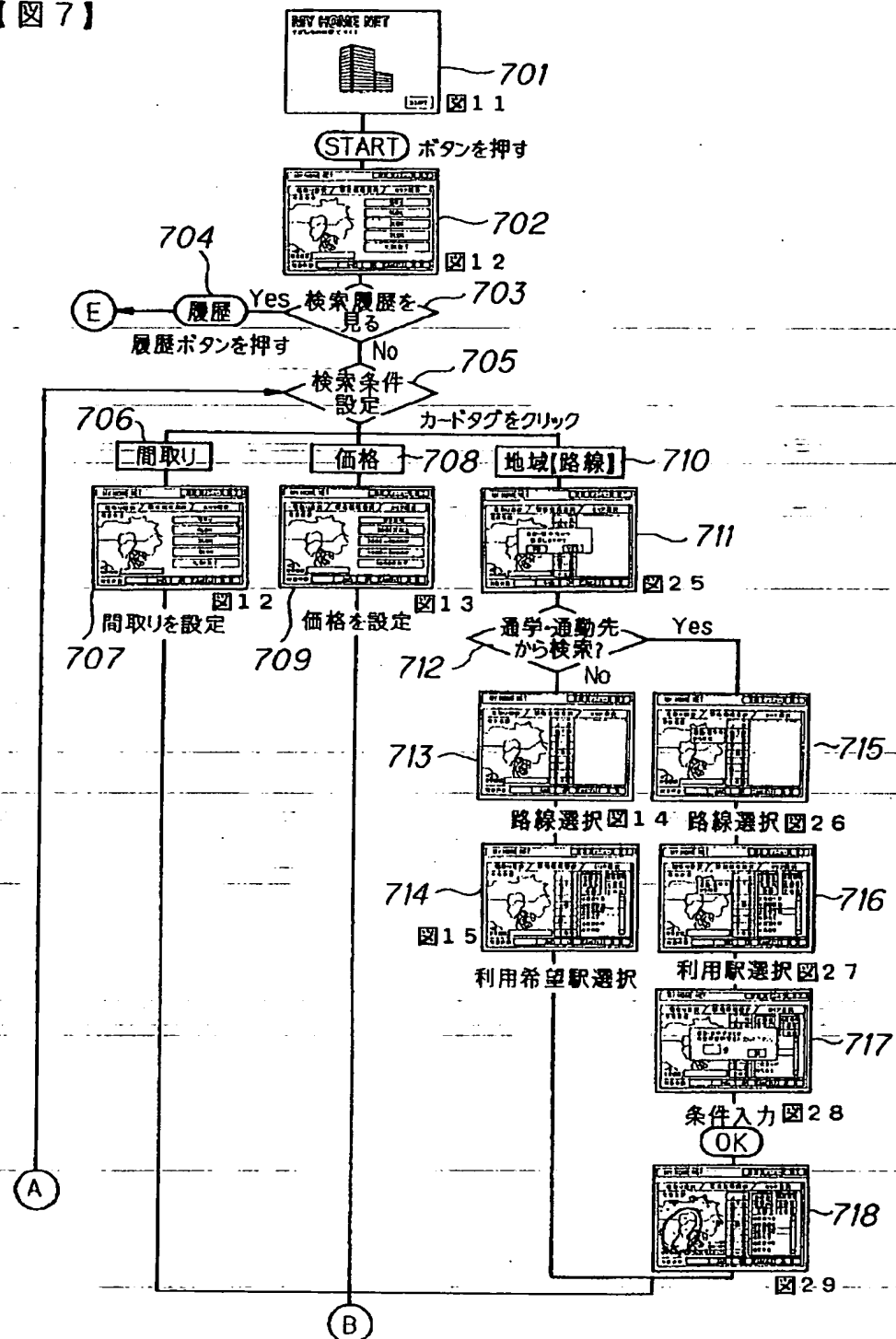
【図6】

【図6】



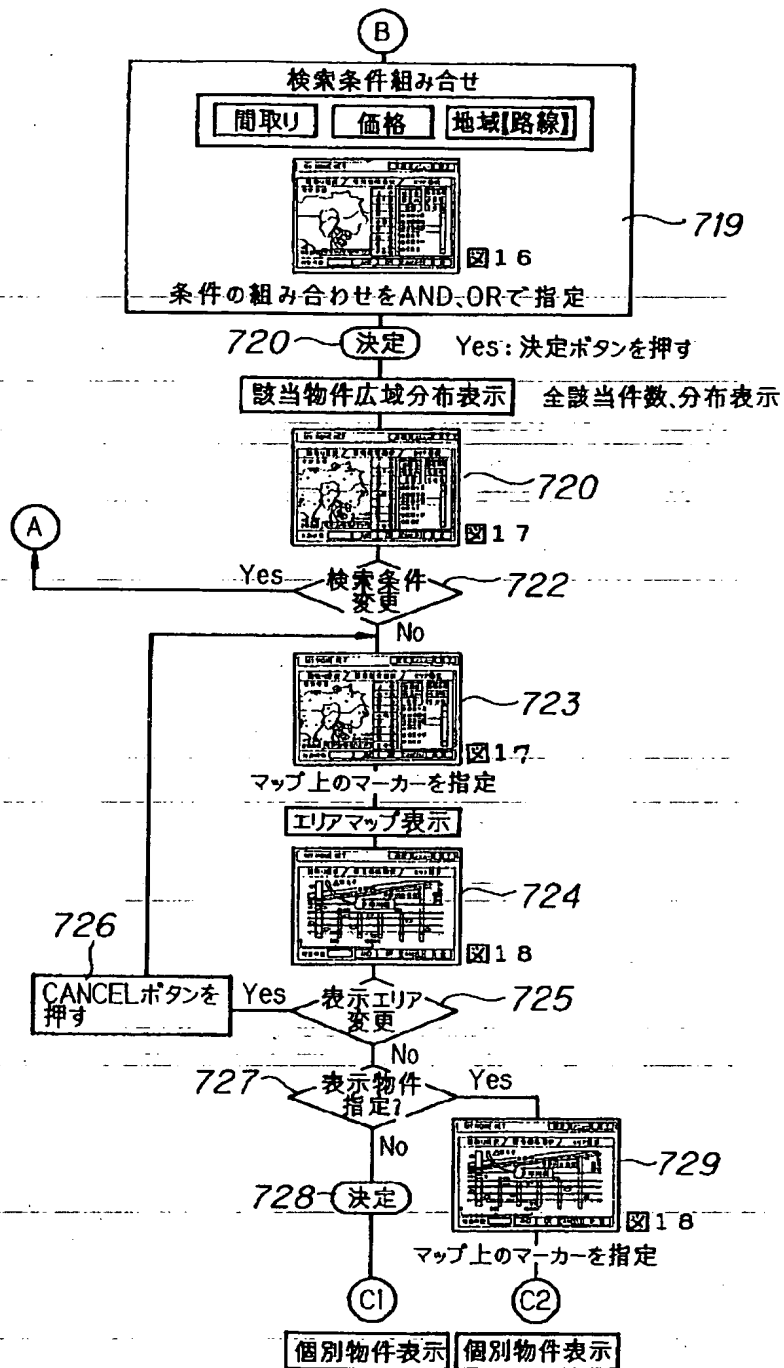
【図7】

【図7】



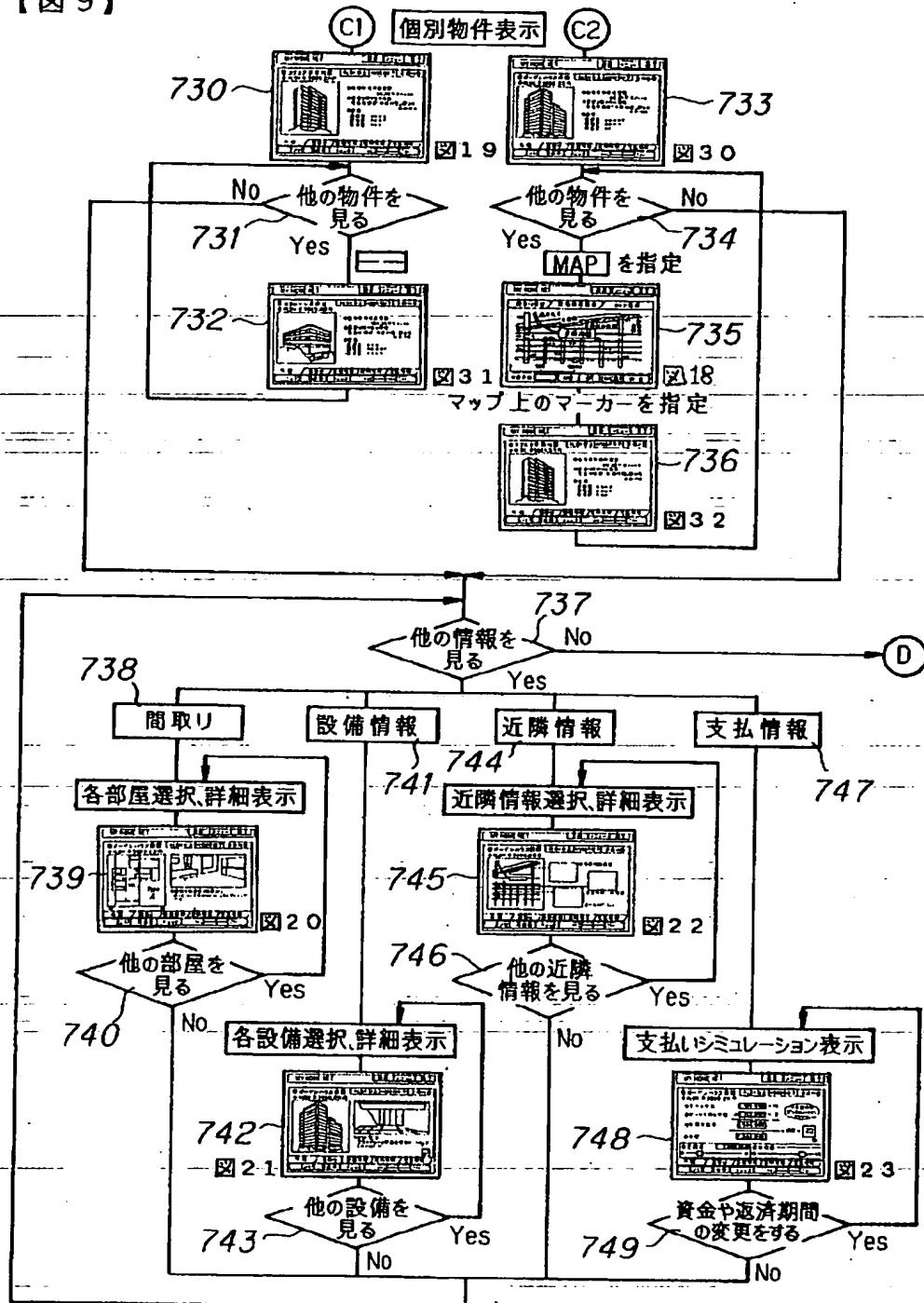
【図8】

【図8】



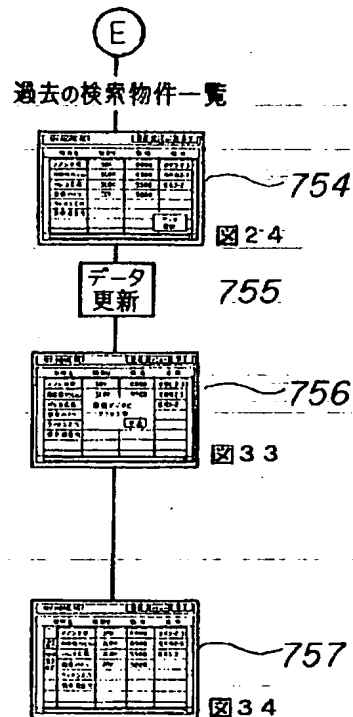
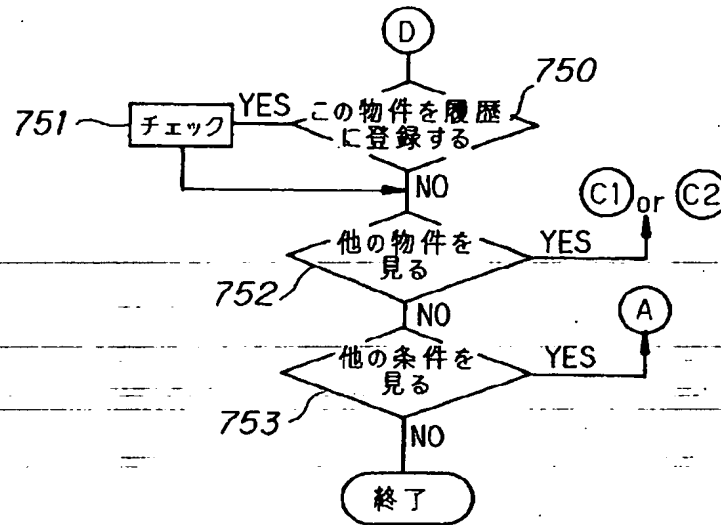
【図9】

【図9】



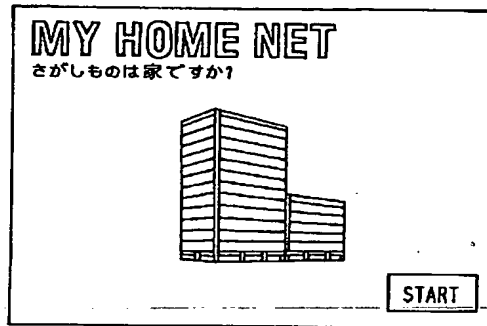
【図10】

【図10】



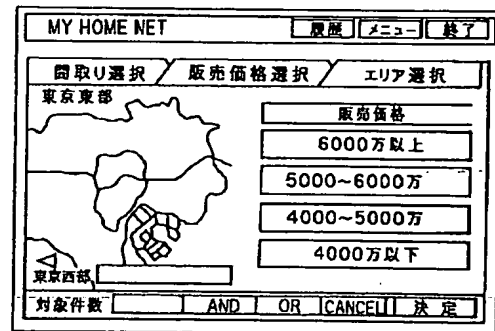
【図11】

【図11】



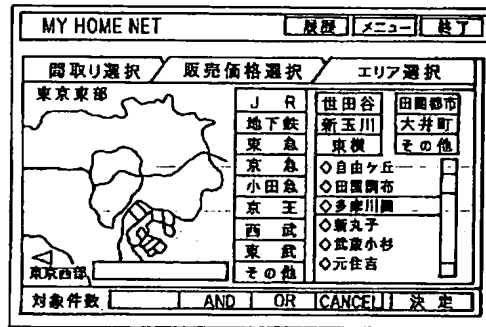
【図13】

【図13】



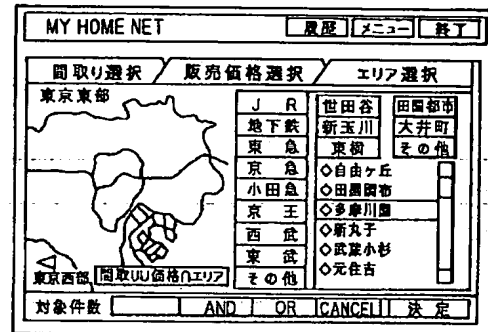
【図15】

【図15】



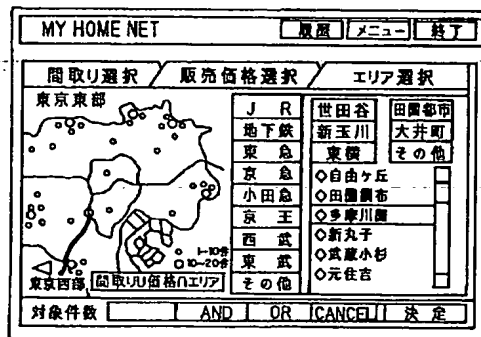
【図16】

【図16】



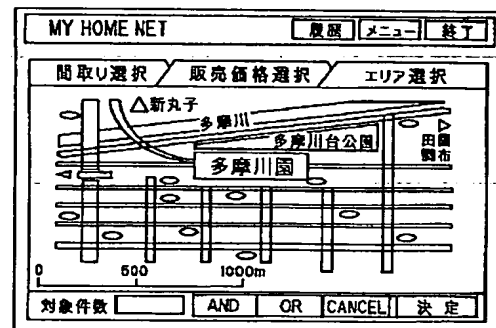
【図17】

【図17】



【図18】

【図18】



【図19】

【図19】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■スクエア多摩川園 4LDK以上 4000万以下 多摩川園
◆4LDK ◆3869.3万円

●住宅専有部面積 98.45平方メートル
●最寄り駅からの距離 東急東横線「多摩川園」駅から徒歩12分
●立地
・日通店 ★★★★★
・賃料店 ★★★★★
・教育店 ★★★★★

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報
2/17 再検索 チェック <=> <=>

【図20】

【図20】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■ガーデンハウス田園 4LDK以上 4000万以下 多摩川園
◆4LDK ◆3698.8万円

Type A

●専用家事室 (10畳大) ゆったりとした大きなリビング＆ダイニングです。

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報
2/17 再検索 チェック <=> <=>

【図21】

【図21】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■ガーデンハウス田園 4LDK以上 4000万以下 多摩川園
◆4LDK ◆3698.8万円

●エントランス プライバシーと安全を守るオートロックシステムです。

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報
2/17 再検索 チェック <=> <=>

【図22】

【図22】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■ガーデンハウス田園 4LDK以上 4000万以下 多摩川園
◆4LDK ◆3698.8万円

●多摩川台公園
●玉川第一小学校
●パルコデパート

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報
2/17 再検索 チェック <=> <=>

【図23】

【図23】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■ガーデンハウス田園 4LDK以上 4000万以下 多摩川園
◆4LDK ◆3698.8万円

◇月々の支払 $100,000 \times 12$ 年間返済率 7.5% (シミュレーションで表す)

◇ボーナス時の支払 $+ 150,000 \times 2$

◇年間支払額 $1,500,000 \times 100 = 20\%$

◇年収 $7,500,000$

自己資金 $7,000,000$ 返済年数 小 大 10 35

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報
2/17 再検索 チェック <=> <=>

【図24】

【図24】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

物件名	間取り	価格	場所
メゾン赤坂	3DK	6000	赤坂3-2-3
南麻布マンション	3LDK	8500	元麻布2-3
パレス広尾	3LDK	5500	広尾3-2
白金ハイツ	2DK	5000	
ライオンズ六			
表参道住宅			

データ更新

【図25】

【図25】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

間取り選択 販売価格選択 エリア選択

東京東部 地下鉄 J R

通勤・通学先から検索しますか?

NO YES

東京西部 西武 東武 その他

対象件数 AND OR CANCEL 決定

【図26】

【図26】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

間取り選択 販売価格選択 エリア選択

東京東部 通勤・通学先から検索

地下鉄 J R 東急 京急 小田急 京王 西武 東武 その他

東京西部

対象件数 AND OR CANCEL 決定

【図27】

【図27】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

間取り選択 販売価格選択 エリア選択

東京東部 通勤・通学先から検索

地下鉄 J R 世田谷 田園都市 新玉川 大井町 東横 その他

京急 自由ヶ丘 田園調布 多摩川 新丸子 武蔵小杉 元住吉 東武 その他

東京西部

対象件数 AND OR CANCEL 決定

【図28】

【図28】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

間取り選択 販売価格選択 エリア選択

東京東部 通勤・通学先までの希望所要時間を入力して下さい。

分 OK

地下鉄 J R 世田谷 田園都市 新玉川 大井町 東横 その他

京急 自由ヶ丘 田園調布 多摩川 新丸子 武蔵小杉 元住吉 東武 その他

東京西部

対象件数 AND OR CANCEL 決定

【図29】

【図29】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

間取り選択 販売価格選択 エリア選択

東京東部 1-10分 10-20分

地下鉄 J R 世田谷 田園都市 新玉川 大井町 東横 その他

京急 自由ヶ丘 田園調布 多摩川 新丸子 武蔵小杉 元住吉 東武 その他

東京西部 間取り価格エリア

対象件数 AND OR CANCEL 決定

【図30】

【図30】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■ガーデンハウス田園 4LDK以上 4000万以下 多摩川側

◆4LDK ◆3698.8万円

●住宅専有部分面積 102.29平方メートル

●最寄り駅からの距離 東武東横線「多摩川」駅から徒歩10分

●立地

- ・日照度 ★★★★★
- ・通気度 ★★★★★
- ・教育度 ★★★★★

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報


2/17 再検索 チェック 戻る 進む

【図31】

【図31】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■エクレール多摩川 4LDK以上 4000万以下 多摩川園
◆4LDK ◆3989.6万円



- 住宅専有部分面積 104.56平方メートル
- 最寄り駅からの距離 東武東横線「多摩川園」駅から徒歩7分
- 立地
 - ・日照度 ★★★★★
 - ・買物度 ★★★★★
 - ・教育度 ★★★★★

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報

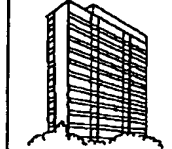
1/17 再検索 チェック 戻る 進む

【図32】

【図32】

MY HOME NET 履歴 メニュー 終了

■スクエア多摩川園 4LDK以上 4000万以下 多摩川園
◆4LDK ◆3869.3万円



- 住宅専有部分面積 98.45平方メートル
- 最寄り駅からの距離 東武東横線「多摩川園」駅から徒歩12分
- 立地
 - ・日照度 ★★★★★
 - ・買物度 ★★★★★
 - ・教育度 ★★★★★

外観 間取り 設備情報 近隣情報 支払情報

3/17 再検索 チェック 戻る 進む

【図33】

【図33】

物件名	間取り	価格	場所
メゾン赤坂	3DK	6000	赤坂3-2-3
南麻布マンション	3LDK	8500	元麻布2-3
パレス広尾	最新データに アクセス中		広尾3-2
白金ハイツ			
ライオンズ穴		中止	
表参道住宅			

【図34】

【図34】

物件名	間取り	価格	場所
メゾン赤坂	3DK	6000	赤坂3-2-3
南麻布マンション	3LDK	8500	元麻布2-3
パレス広尾	3LDK	5500	広尾3-2
白金ハイツ	2DK	5000	
ライオンズ穴			
表参道住宅			

フロントページの続き――

(72)発明者 山寺 仁

東京都国分寺市東恋ヶ窪一丁目280番地
株式会社日立製作所デザイン研究所内

**This Page is Inserted by IFW Indexing and Scanning
Operations and is not part of the Official Record**

BEST AVAILABLE IMAGES

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images include but are not limited to the items checked:

- ☐ BLACK BORDERS
- ☐ IMAGE CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- ☐ FADED TEXT OR DRAWING
- ☐ BLURRED OR ILLEGIBLE TEXT OR DRAWING
- ☒ SKEWED/SLANTED IMAGES
- ☒ COLOR OR BLACK AND WHITE PHOTOGRAPHS
- ☐ GRAY SCALE DOCUMENTS
- ☐ LINES OR MARKS ON ORIGINAL DOCUMENT
- ☐ REFERENCE(S) OR EXHIBIT(S) SUBMITTED ARE POOR QUALITY
- ☐ OTHER: _____

IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.

As rescanning these documents will not correct the image problems checked, please do not report these problems to the IFW Image Problem Mailbox.